

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0352559

שינוי קווי בניין במגרש 66 בישוב דריגא'ת



הועדה המקומית לתכנון ובניה אבו בסמה  
20-03-2017  
כתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אבו בסמה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



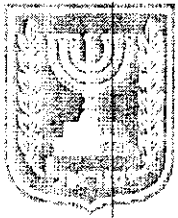
הועדה המקומית "אבו בסמה"  
אישור תכנית מס' 624-0352559  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 21317  
יו"ר הועדה

יונה רחמים  
מ"מ יו"ר הועדה המרחבית "אבו בסמה"



## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות ולהתאים את קווי הבניין בתחום המגרש שנוצר בתשריט חלוקה. התכנית נשענת במלואה על שתי תכניות מפורטות ביישוב, תכנית מספר 110/02/28 ותכנית מספר 6/מק/28. למגרש 6A שנוצר בתכנית מספר 6/מק/28, אושר תשריט חלוקה שיצר 5 מגרשים, החל מ- 6A/1 עד 6A/5.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי קווי בניין במגרש 66 בישוב דריגא'ת

624-0352559

מספר התכנית

0.680 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

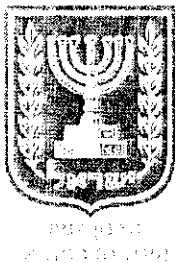
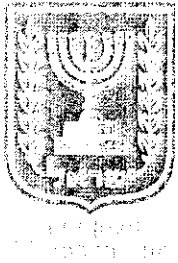
סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

קואורדינאטה X 207091

קואורדינאטה Y 578982

1.5.2 תיאור מקום יישוב דרג'א'ת מגרש 6A/1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: דרג'א'ת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה יישוב דרג'א'ת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100008	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

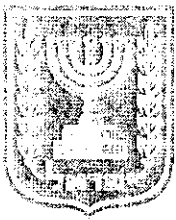
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
6	110/02/28
6A	6/מק/28

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
110 /02 /28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 110 /02 /28 ממשיכות לחול.	5676	3044	05/06/2007

הערה לטבלה:

התכנית מתייחסת לתכנית מס' 6/מק/28 ומשנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/מק/28 ממשיכות לחול



משרד התכנון והערים  
מדינת ישראל



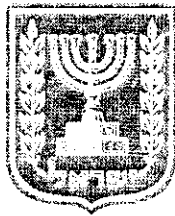
משרד התכנון והערים  
מדינת ישראל

**1.7 מסמכי התכנית**



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד זייד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד זייד		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		02/11/2016	מחמוד זייד	02/11/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהים אבו חמאד			דרג'יאת	(1)	6	08-9974178	08-9974178	
	פרטי	הנייה אבו חמאד			דרג'יאת	(1)	6	08-9974178	08-9974178	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יישוב דריגאל'ת מגרש 6A.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהים אבו חמאד			דרג'יאת	(1)	6	08-9974178	08-9974178	
פרטי	הנייה אבו חמאד			דרג'יאת	(1)	6	08-9974178	08-9974178	

(1) כתובת: יישוב דריגאל'ת מגרש 6A.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268735	08-6268729	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד זייד		משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	089974178		zaid- m@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נואר חטיב	1021		יפיע	(1)		08-9974178	08-9974178	

(1) כתובת: יפיע ת.ד. 715 מיקוד 16955.



משרד התכנון והבנייה  
12

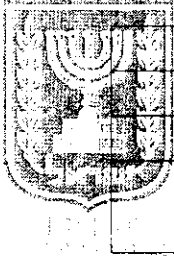


משרד התכנון והבנייה  
12



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דרך מאושרת או מוצעת	לפי הגדרתו בתכנית מס' 110/02/28 ו- 6/מק/28
דרך משולבת	לפי הגדרתו בתכנית מס' 110/02/28 ו- 6/מק/28
מגורים א עם הנחיות מיוחדות	לפי הגדרתו בתכנית מס' 110/02/28 ו- 6/מק/28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1- שינוי קו בניין קדמי כמסומן בתשריט



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי בקו בניין קדמי מ 5.00 מ' ל- 2.00 מ'.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.68



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורס	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	287			287	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	201	הנחיות מיוחדות
דרך משולבת	865	הנחיות מיוחדות
מגורים א'	66	הנחיות מיוחדות
יעוד	תאי שטח כמופים	מבנה להריסה
דרך מאושרת	201	מבנה להריסה
דרך משולבת	865	מבנה להריסה
מגורים א'	66	מבנה להריסה

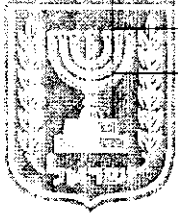
#### 3.2 טבלת שטחים



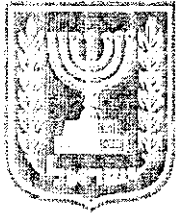
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	230	33.82
דרך משולבת	40	5.88
מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	410	60.29
סה"כ	680	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	227.83	33.65
דרך משולבת	39.01	5.76
מגורים א'	410.19	60.59
סה"כ	677.03	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

שטח במ"ר	סוג ישות
410.19	הנחיות מיוחדות
54.38	מבנה להריסה
64.39	מבנה להריסה



משרד הביטחון  
הגנת שטחים



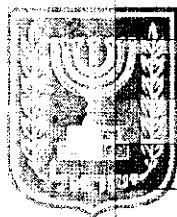
משרד הביטחון  
הגנת שטחים



משרד הביטחון  
הגנת שטחים

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי הגדרתם בתכנית מס' 110/02/28 ותכנית 6/מק/28
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	לפי הגדרתם בתכנית מס' 110/02/28 ותכנית 6/מק/28
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי הגדרתם בתכנית מס' 110/02/28 ותכנית 6/מק/28
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 110/02/28 ותכנית 6/מק/28
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי הגדרתם בתכנית מס' 110/02/28 ותכנית 6/מק/28 לעניין דרך גישה להולכי רגל וכלי רכב
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 110/02/28 ותכנית 6/מק/28



מנהל תכנון  
ועדה לתכנון ובנייה

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
				מעל הכניסה הקובעת							צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי			
				עיקרי	שרות										גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	
מגורים א'	מגורים	66	410 (1)	70%	20%	90	50	2 (2)	12	3							



משרד תכנון ופיקוח  
מונהגה תכנון 10

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

יעוד השטח הינו מגורים א עם הנחיות מיוחדות עפ"י תכנית מפורטת מס' 110/02/28

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) \* מגרש 66 נוצר בתשריט חלוקה למגרש 6A שבתכנית 6/מק/28, קיימת התאמה מליאה בין המגרש בתכנית זו (66) ובין המגרש שנוצר בתשריט חלוקה (1/6A).

(2) לפי 4 יח"ד לדונם שבתכנית העקרית.

(3) כמסומן בתשריט.



משרד תכנון ופיקוח  
מונהגה תכנון 10

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בנייה יינתנו על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 110/02/28 ותכנית מס' 6/מק/28.  
 6.1.2 פסולת בניה יפוננו בהתאם להנחיות ובתאום עם הרשות המקומית.

### 6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת היתרי בנייה.

### 6.3 עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק.

### 6.4 חשמל

על פי תכנית מס' 110/02/28 ותכנית מס' 6/מק/28

### 6.5 ניקוז

על פי תכנית מס' 110/02/28 ותכנית מס' 6/מק/28

### 6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בנייה יהיה פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית



משרד התכנון והבנייה  
 מנהל תכנון ובנייה

**8. חתימות**

	<b>שם:</b> אברהים אבו חמאד <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> הנייה אבו חמאד <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> אברהים אבו חמאד <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יזם</b>
	<b>שם:</b> הנייה אבו חמאד <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יזם</b>
	<b>שם:</b> <b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> מחמוד זייד <b>שם ומספר תאגיד:</b> משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>

